Urteilskopf

117 II 161

34. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 1. Mai 1991 i.S. S. AG gegen A. E. und C. E. (Berufung)
Regeste (de):
Mietzinserhöhung nach der relativen Berechnungsmethode.

Abschluss des Mietvertrages als Zeitpunkt der letzten Mietzinsfestsetzung. Notwendigkeit eines klaren Vorbehalts im Mietvertrag, wenn sich der Vermieter auf Erhöhungsgründe berufen will, die bereits vor Vertragsabschluss eingetreten sind (E. 3).

Regeste (fr):
Hausse de loyer en application de la méthode de calcul relative.

Conclusion du contrat de bail comme moment de la dernière fixation de loyer. Nécessité de formuler une réserve claire dans le contrat, lorsque le bailleur veut se prévaloir de motifs de hausse qui avaient cours déjà avant la conclusion du contrat (consid. 3).

Regesto (it):
Aumento della pigione in applicazione del metodo di calcolo relativo.

Conclusione del contratto di locazione quale momento dell'ultima determinazione della pigione. Necessità di formulare un'inequivoca riserva nel contratto ove il locatore intenda prevalersi di motivi giustificativi di un aumento intervenuti già prima della conclusione del contratto (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 161

A.- A. E. und C. E. sind Mieter einer 3 1/2-Zimmer-Attikawohnung in einer der S. AG gehörenden Liegenschaft in Basel. Der Mietvertrag enthält in Ziff. 13 lit. c den Vermerk: "Der Mietzins basiert auf einem Hypothekarzinsfuss von 5%." In der Folge kündigte die Vermieterin eine Mietzinserhöhung an mit der Begründung: "Hypothekarzinserhöhung von 5% auf 5.25%".

B.- Die Mieter fochten diese Erhöhung fristgerecht bei der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietzinsstreitigkeiten als missbräuchlich an. Das Schlichtungsverfahren scheiterte, worauf die S. AG beim Zivilgerichtspräsidenten von Basel-Stadt erfolglos auf Feststellung der Zulässigkeit der Mietzinserhöhung klagte. Die von der Klägerin gegen den bestätigenden Entscheid des Appellationsgerichts erhobene Berufung weist das Bundesgericht ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Das Appellationsgericht hat der Klägerin die verlangte Mietzinserhöhung unter Berufung auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur sogenannten relativen Berechnungsmethode (BGE 111 II 203 mit Hinweis auf frühere Entscheide) versagt, wonach der Vermieter sich nur auf Erhöhungsgründe berufen darf, die seit der letzten Festsetzung des Mietzinses eingetreten sind, sofern bei dieser Festsetzung nicht ein ausdrücklicher Vorbehalt

BGE 117 II 161 S. 162

anderer Erhöhungsgründe gemacht worden ist. Zu Recht hat das Appellationsgericht die Formulierung von Ziff. 13 lit. c des Mietvertrages nicht als einen genügend klaren Vorbehalt im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung betrachtet. Zwar ergibt sich aus dieser Vertragsbestimmung unzweideutig, dass der Mietzins auf einem Hypothekarzinsfuss von 5% beruht. Indessen ist ihm nicht zu entnehmen, dass der Zinsfuss bei Vertragsabschluss in Wirklichkeit 6% betragen haben soll. Vor allem aber enthält die Formulierung keinerlei Vorbehalt einer späteren Mietzinserhöhung. Das Bundesgericht hat in den zitierten Entscheiden stets daran festgehalten, der Vorbehalt müsse genau angeben, welche Erhöhungsfaktoren der Vermieter sich vorbehalten wolle. Die streitige Mietvertragsklausel aber enthält überhaupt keinen Hinweis auf eine möglicherweise vorbehaltene Mietzinserhöhung. Unter diesen Umständen kommt auch nichts darauf an, ob der Beklagte A. E. als angehender Fürsprecher hätte wissen müssen, dass der im Vertrag angegebene nicht dem wirklichen Hypothekarzinsfuss entspreche, und die im Vertrag enthaltene Formulierung als Vorbehalt einer nachträglichen Erhöhung hätte verstehen müssen. Die Klägerin beruft sich auf Ausführungen von BARBEY, in MP 1988 S. 135, wonach das Bundesgericht eine Formulierung "anwendbarer Hypothekarzinssatz: 5 1/4%" als ausreichenden Vorbehalt anerkannt haben soll. Als Beleg führt BARBEY ein Urteil des Bundesgerichts vom 5. November 1985 SI R. und ein solches vom 2. Mai 1986 CIT an. Im erstgenannten findet sich nichts Derartiges; das zweite existiert unter den angegebenen Daten nicht. Es kann aber dahingestellt bleiben, ob die Ausführungen von BARBEY zutreffen. Wenn das Bundesgericht so entschieden haben sollte, so hat das offensichtlich einen Fall betroffen, in welchem anlässlich einer Mietzinserhöhung der anwendbare Hypothekarsatz angegeben worden ist. Eine derartige Angabe kann dann als genügender Vorbehalt betrachtet werden, wenn der Mieter daraus klar ableiten kann, auf welche Erhöhungsfaktoren der Vermieter sich beruft, welche ganz vorbehalten und in welchem Ausmass die geltend gemachten Faktoren ausgeschöpft werden. Anders verhält es sich dagegen, wenn darüber zu befinden ist, ob eine im ursprünglichen Mietvertrag enthaltene Klausel als genügender Vorbehalt einer Mietzinserhöhung zu betrachten ist. Beim Abschluss des Mietvertrages muss der Mieter normalerweise nicht damit rechnen, der Vermieter werde nach kurzer Zeit den Mietzins gestützt auf Umstände erhöhen, die bereits vor Vertragsschluss eingetreten

BGE 117 II 161 S. 163

sind. Beabsichtigt dies der Vermieter, so muss der Vorbehalt klar und deutlich auf die Möglichkeit einer solchen Mietzinserhöhung hinweisen. Ob man dabei so streng sein will wie das Appellationsgericht Basel-Stadt in dem im angefochtenen Urteil angeführten Präjudiz (BJM 1986 S. 154 ff.), kann im vorliegenden Fall offenbleiben, wo die streitige Formulierung überhaupt keinen Hinweis auf eine Erhöhung enthält.